LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

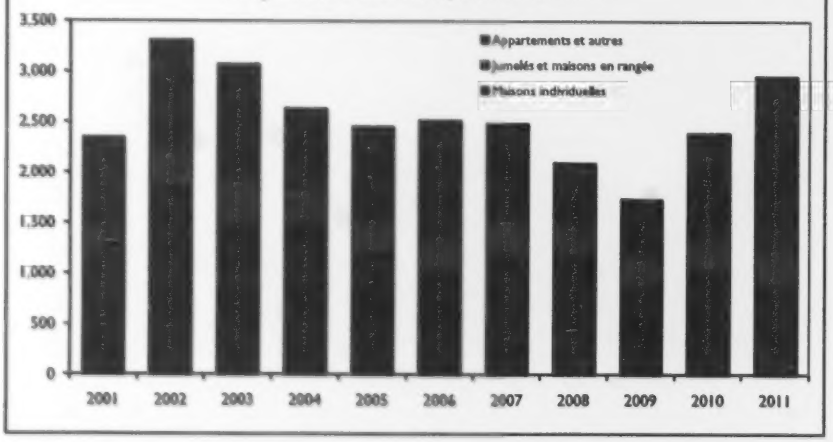
Date de diffusion : janvier 2012

Les prix et les ventes de logements existants ont augmenté en 2011

Sur le marché de l'habitation de la municipalité régionale de Halifax (MRH), le déplacement continu de l'activité vers les collectifs a entraîné des résultats diversifiés en 2011. La croissance économique a été modeste dans la région l'an dernier : tant l'emploi que la population active n'ont augmenté que de 1 %. En revanche, le solde migratoire positif dans la ville, les faibles taux d'intérêt et l'annonce d'un contrat de construction navale accordé par le gouvernement fédéral sont tous des facteurs qui ont contribué à faire progresser les mises en chantier d'appartements locatifs, les ventes de logements existants et le prix moyen.

Figure 1

Mises en chantierd'habitations, selon le type
De janvier à décembre, RMR de Halifax



Source : SCHL

Table des matières

1 Les prix et les ventes de logements existants ont augmenté en 2011

4 Carte - Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications qu'encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

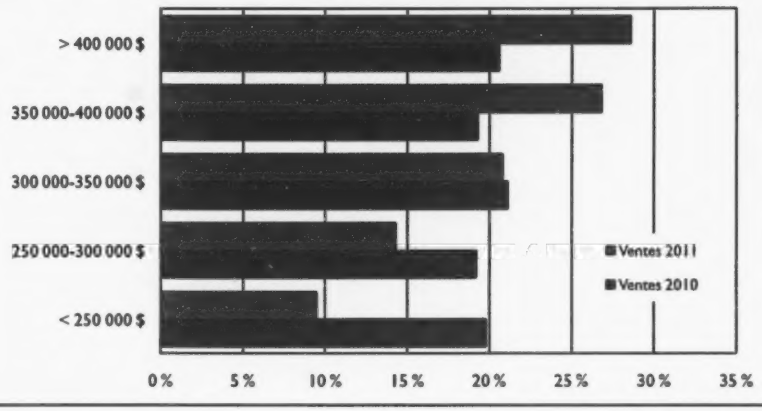
Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Répartition en pourcentage des ventes de maisons individuelles, selon la fourchette de prix
De janvier à décembre, 2010 et 2011, RMR de Halifax



Source : SCHL

En décembre 2011, le total des mises en chantier d'habitations a grimpé en regard de son niveau de décembre 2010, puisqu'il est passé de 106 à 508. Cette hausse est en grande partie attribuable à une intensification de l'activité dans la catégorie des appartements locatifs, les constructeurs ayant coulé les fondations de 383 unités de ce type en décembre, alors qu'ils n'en avaient jeté aucune en décembre 2010. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier est descendu de 90 à 63, tandis qu'il est monté de 16 à 62 du côté des jumelés et maisons en rangée.

Pour l'ensemble de l'année 2011, on a dénombré 2 954 mises en chantier d'habitations dans la MRH. Ce chiffre est près de 24 % supérieur à celui de 2010 et dépasse de 18 % la moyenne annuelle sur dix ans, qui est de 2 501. Là encore, la hausse globale s'explique en grande partie par l'accroissement des mises en chantier d'appartements. Les constructeurs ont en effet répondu à une progression de la demande de logements locatifs dans l'ensemble de la MRH, puisqu'ils ont commencé 1 722 appartements en 2011, comparativement à 1 041 en 2010. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont diminué de 14 % pour se chiffrer à 894 l'an dernier. Après seulement quatre mois en 2011, elles avaient déjà chuté de près de 30 %. De plus, elles ont accusé des baisses pendant huit des douze mois de l'année. Par ailleurs, le cumul des mises en chantier de jumelés et de logement en rangée est monté de 310 en 2010 à 338 un an plus tard.

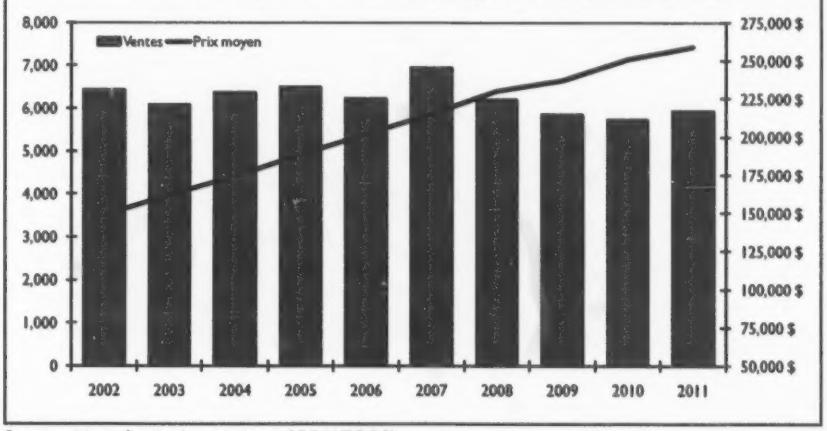
Même s'il s'est achevé 91 appartements en décembre, le nombre d'appartements en construction dans la municipalité régionale a augmenté. Il est passé de 1 890 en novembre à 2 182 en décembre. En 2011, le nombre moyen d'appartements en construction s'est élevé à 1 792, soit un chiffre de 54 % supérieur à la moyenne de 2010, qui s'est établie à 1 163.

Sur le marché du neuf, on a relevé 898 ventes de maisons individuelles dans la municipalité régionale, alors qu'il y en avait eu 995 en 2010. Les ventes d'habitations de ce type ont régressé dans chacun des sous-marchés, à l'exception de celui de Bedford-Hammonds Plains, où 189 ventes ont été déclarées, contre 146 en 2010.

Dans la municipalité régionale, le prix moyen des maisons individuelles neuves s'est accru de 13 % en 2011 pour atteindre 400 405 $. On a observé des hausses dans chacun des

Figure 3

Ventes et prix moyen sur le marché de l'existant
Ventes MLS®, de janvier à décembre, région de Halifax-Dartmouth



Source : Nova Scotia Association of REALTORS®
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

sous-marchés visés par l'enquête. Le fort taux de croissance des prix s'explique par une progression de la demande de maisons de coût élevé dans l'ensemble de la RMR de Halifax. Ainsi, 55 % des maisons individuelles neuves vendues l'ont été pour un prix supérieur à 350 000 $; en 2010, la proportion équivalente était de 40 %.

Les stocks de maisons individuelles neuves sont demeurés sensiblement les mêmes en décembre : le nombre d'unités achevées et non écoulées n'a augmenté que de 2 % pour s'élever à 146.

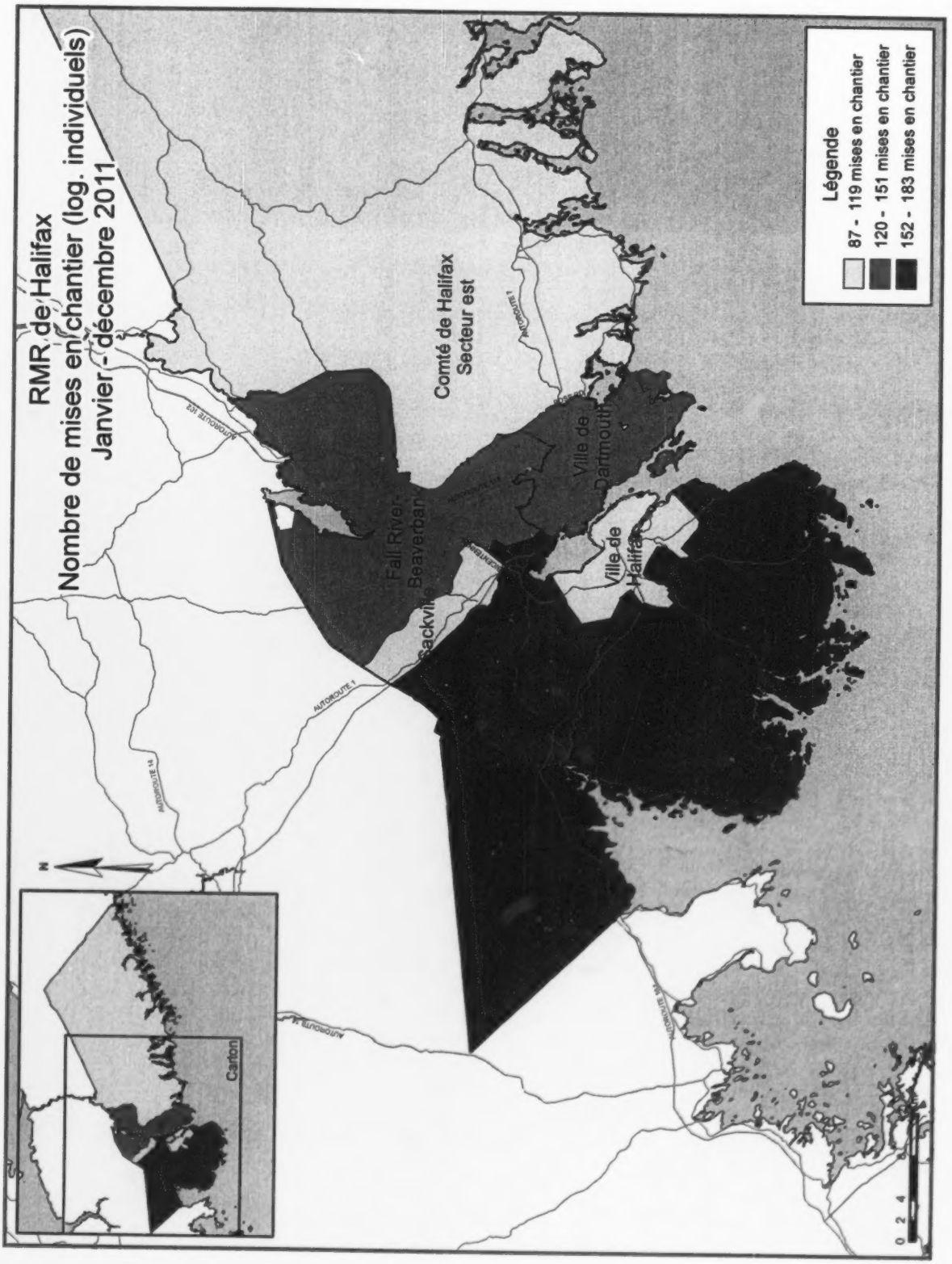
Sur le marché de l'existant, 316 transactions ont été conclues dans la MRH en décembre. On en avait relevé 271 en 2010. Les ventes de logements existants se sont accrues sur chacun des sous-marchés, à l'exception du secteur Sud-Ouest du comté de Halifax. Dans la ville de Halifax proprement dite, le nombre de transactions en décembre est monté de 72 à 84, tandis que dans la ville de Dartmouth, il a grimpé de près de 45 % pour se fixer à 84.

Même si les ventes ont augmenté, le prix moyen des logements existants dans la municipalité régionale a régressé de 7,3 % en décembre pour s'établir à 248 893 $. La baisse du prix moyen est en partie attribuable à un accroissement de la demande de logements dans des sous-marchés où les prix sont inférieurs à la moyenne globale (et plus particulièrement dans les secteurs de Sackville et de la ville de Dartmouth, où les ventes se sont accrues de 45 et de 23 % respectivement). Elle s'explique également par une hausse de la demande d'habitations de prix modeste dans des sous-marchés où les prix sont supérieurs à la moyenne (dans la ville de Halifax plus précisément, où les ventes de maisons de moins de 250 000 $ se sont accrues de 20 % en décembre).

Grâce à la forte activité enregistrée en novembre et en décembre, les ventes de logements existants dans la municipalité régionale ont fini l'année en hausse de 3,5 % en regard du cumul de 2010. Au total, 5 939 ventes ont été conclues. Ce chiffre demeure toutefois inférieur à la moyenne sur dix ans, qui est de 6 239. Une analyse des transactions par sous-marché révèle que des augmentations ont été observées partout, sauf dans la zone Sud-Ouest du comté de Halifax, où les ventes ont régressé de 7,3 %. Les villes de Halifax et de Dartmouth ont déclaré les plus importantes augmentations en pourcentage, soit 5,1 et 6,3 % respectivement.

En 2011, le prix moyen des logements existants s'est accru de 3,2 % pour atteindre 250 060 $. Il a progressé dans tous les sous-marchés. La plus forte hausse a été relevée à Sackville, où le prix moyen a augmenté de 7,7 % pour atteindre 205 345 $. Le prix moyen le plus élevé a été enregistré à Bedford-Hammonds Plains. Il y était de 340 403 $, soit un montant supérieur de 5,3 % à celui de 2010. Dans la ville de Halifax, le prix moyen s'est accru de 3 % pour s'établir à 303 398 $.

Les stocks de logements existants dans la municipalité régionale de Halifax ont diminué de 5 % en décembre : 2 530 inscriptions courantes ont été dénombrées durant le mois. Pour l'ensemble de 2011, le nombre de jours écoulés entre l'inscription et la vente se situait à 95 en moyenne; en 2010, il était de 93.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2011
Légende
87 - 119 mises en chantier
120 - 151 mises en chantier
152 - 183 mises en chantier
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Ville de
Halifax
Fall River-
Beaverban
Sackville
Carlton
AUTOROUTE 1
AUTOROUTE 102
AUTOROUTE 111
AUTOROUTE 118
AUTOROUTE 113
AUTOROUTE 14
N
0 2 4

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Décembre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Décembre 2011	63	8	48	0	6	0	0	383	508
Décembre 2010	90	12	4	0	0	0	0	0	106
Variation en %	-30,0	-33,3	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**
Cumul 2011	894	170	146	0	12	157	10	1 565	2 954
Cumul 2010	1 039	156	150	0	0	98	4	943	2 390
Variation en %	-14,0	9,0	-2,7	s.o.	s.o.	60,2	150,0	66,0	23,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Décembre 2011	563	98	179	0	6	212	1	1 970	3 029
Décembre 2010	558	110	134	0	0	244	0	935	1 981
Variation en %	0,9	-10,9	33,6	s.o.	s.o.	-13,1	s.o.	110,7	52,9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Décembre 2011	73	14	4	0	0	0	4	91	186
Décembre 2010	88	12	26	0	0	0	4	0	130
Variation en %	-17,0	16,7	-84,6	s.o.	s.o.	s.o.	0,0	s.o.	43,1
Cumul 2011	889	184	103	0	6	189	9	530	1 910
Cumul 2010	1 013	132	158	0	15	234	5	487	2 044
Variation en %	-12,2	39,4	-34,8	s.o.	-60,0	-19,2	80,0	8,8	-6,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Décembre 2011	40	15	4	0	6	0	4	77	146
Décembre 2010	49	8	16	0	17	49	4	0	143
Variation en %	-18,4	87,5	-75,0	s.o.	-64,7	-100,0	0,0	s.o.	2,1
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Décembre 2011	65	19	6	0	1	0	0	14	105
Décembre 2010	86	11	20	0	0	0	0	0	117
Variation en %	-24,4	72,7	-70,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-10,3
Cumul 2011	898	175	115	0	17	238	9	453	1 905
Cumul 2010	995	129	140	0	19	225	3	487	1 998
Variation en %	-9,7	35,7	-17,9	s.o.	-10,5	5,8	200,0	-7,0	-4,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Décembre 2011	7	2	5	0	0	0	0	383	397
Décembre 2010	14	8	4	0	0	0	0	0	26
Dartmouth (ville)									
Décembre 2011	4	0	14	0	6	0	0	0	24
Décembre 2010	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2011	14	0	14	0	0	0	0	0	28
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Sackville									
Décembre 2011	2	2	0	0	0	0	0	0	4
Décembre 2010	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2011	3	2	0	0	0	0	0	0	5
Décembre 2010	13	2	0	0	0	0	0	0	15
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2011	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Décembre 2010	30	2	0	0	0	0	0	0	32
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2011	16	2	15	0	0	0	0	0	33
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Décembre 2011	63	8	48	0	6	0	0	383	508
Décembre 2010	90	12	4	0	0	0	0	0	106

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Décembre 2011	65	40	21	0	0	0	0	1 502	1 628
Décembre 2010	67	70	47	0	0	179	0	567	930
Dartmouth (ville)									
Décembre 2011	154	10	65	0	6	134	1	468	838
Décembre 2010	149	26	68	0	0	65	0	307	615
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2011	94	12	64	0	0	78	0	0	248
Décembre 2010	99	6	17	0	0	0	0	14	136
Sackville									
Décembre 2011	35	26	10	0	0	0	0	0	71
Décembre 2010	30	0	0	0	0	0	0	47	77
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2011	49	4	0	0	0	0	0	0	53
Décembre 2010	56	4	0	0	0	0	0	0	60
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2011	118	4	4	0	0	0	0	0	126
Décembre 2010	96	4	2	0	0	0	0	0	102
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2011	48	2	15	0	0	0	0	0	65
Décembre 2010	61	0	0	0	0	0	0	0	61
Halifax (RMR)									
Décembre 2011	563	98	179	0	6	212	1	1 970	3 029
Décembre 2010	558	110	134	0	0	244	0	935	1 981

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Décembre 2011	14	8	0	0	0	0	4	91	117
Décembre 2010	7	4	0	0	0	0	4	0	15
Dartmouth (ville)									
Décembre 2011	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Décembre 2010	12	4	18	0	0	0	0	0	34
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2011	30	4	0	0	0	0	0	0	34
Décembre 2010	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Sackville									
Décembre 2011	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Décembre 2010	5	0	8	0	0	0	0	0	13
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2011	7	2	0	0	0	0	0	0	9
Décembre 2010	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2011	4	0	4	0	0	0	0	0	8
Décembre 2010	22	2	0	0	0	0	0	0	24
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2011	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Décembre 2010	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Halifax (RMR)									
Décembre 2011	73	14	4	0	0	0	4	91	186
Décembre 2010	88	12	26	0	0	0	4	0	130

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Décembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Variation en %
Halifax (ville)	7	14	2	8	5	4	383	0	397	26	**
Dartmouth (ville)	4	6	0	0	20	0	0	0	24	6	**
Bedford-Hammonds Plains	14	12	0	0	14	0	0	0	28	12	133,3
Sackville	2	3	2	0	0	0	0	0	4	3	33,3
Fall River-Beaver Bank	3	13	2	2	0	0	0	0	5	15	-66,7
Comté de Halifax, Est	17	30	0	2	0	0	0	0	17	32	-46,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	16	12	2	0	15	0	0	0	33	12	175,0
Halifax (RMR)	63	90	8	12	54	4	383	0	508	106	**

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	100	123	94	114	25	51	1 337	678	1 556	966	61,1
Dartmouth (ville)	141	154	4	20	35	56	302	302	482	532	-9,4
Bedford-Hammonds Plains	183	186	16	6	71	29	78	14	348	235	48,1
Sackville	87	82	42	2	10	16	7	47	146	147	-0,7
Fall River-Beaver Bank	133	174	8	6	0	0	0	0	141	180	-21,7
Comté de Halifax, Est	102	142	0	8	4	0	0	2	106	152	-30,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	152	178	4	0	15	0	0	0	171	178	-3,9
Halifax (RMR)	900	1 039	170	156	160	152	1 724	1 043	2 954	2 390	23,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Décembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Déc. 2011	Déc. 2010	Variation en %
Halifax (ville)	14	7	8	4	4	4	91	0	117	15	**
Dartmouth (ville)	1	12	0	4	0	18	0	0	1	34	-97,1
Bedford-Hammonds Plains	30	12	4	0	0	0	0	0	34	12	183,3
Sackville	7	5	0	0	0	8	0	0	7	13	-46,2
Fall River-Beaver Bank	7	20	2	2	0	0	0	0	9	22	-59,1
Comté de Halifax, Est	4	22	0	2	4	0	0	0	8	24	-66,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	10	10	0	0	0	0	0	0	10	10	0,0
Halifax (RMR)	73	88	14	12	8	30	91	0	186	130	43,1

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Halifax (ville)	102	135	126	86	51	26	581	467	860	714	20,4
Dartmouth (ville)	135	161	22	24	32	74	70	92	259	351	-26,2
Bedford-Hammonds Plains	199	152	12	4	24	49	14	52	249	257	-3,1
Sackville	82	99	16	2	0	20	54	110	152	231	-34,2
Fall River-Beaver Bank	140	169	8	4	0	8	0	0	148	181	-18,2
Comté de Halifax, Est	80	112	0	8	4	0	2	0	86	120	-28,3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	156	186	0	4	0	0	0	0	156	190	-17,9
Halifax (RMR)	894	1 014	184	132	111	177	721	721	1 910	2 044	-6,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Décembre 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 250 000 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Décembre 2011	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	13,3	13	86,7	15	520 000	787 787
Décembre 2010	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	14,3	6	85,7	7	–	–
Cumul 2011	11	9,7	2	1,8	13	11,5	28	24,8	59	52,2	113	424 000	550 127
Cumul 2010	14	10,4	5	3,7	21	15,7	28	20,9	66	49,3	134	395 000	469 294
Dartmouth (ville)													
Décembre 2011	0	0,0	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	–	–
Décembre 2010	4	33,3	5	41,7	1	8,3	1	8,3	1	8,3	12	284 850	280 208
Cumul 2011	14	10,6	40	30,3	27	20,5	36	27,3	15	11,4	132	329 900	329 855
Cumul 2010	56	35,0	64	40,0	14	8,8	18	11,3	8	5,0	160	277 800	277 237
Bedford-Hammonds Plains													
Décembre 2011	0	0,0	0	0,0	2	10,0	6	30,0	12	60,0	20	421 333	433 273
Décembre 2010	0	0,0	0	0,0	1	10,0	7	70,0	2	20,0	10	386 450	415 320
Cumul 2011	2	1,1	4	2,1	22	11,6	74	39,2	87	46,0	189	395 000	445 643
Cumul 2010	2	1,4	17	11,6	28	19,2	45	30,8	54	37,0	146	386 250	432 190
Sackville													
Décembre 2011	0	0,0	4	40,0	4	40,0	0	0,0	2	20,0	10	308 950	331 296
Décembre 2010	0	0,0	1	16,7	4	66,7	1	16,7	0	0,0	6	–	–
Cumul 2011	2	2,4	20	23,5	41	48,2	15	17,6	7	8,2	85	319 900	328 403
Cumul 2010	3	3,1	32	33,3	41	42,7	17	17,7	3	3,1	96	315 900	314 754
Fall River-Beaver Bank													
Décembre 2011	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	75,0	1	25,0	4	–	–
Décembre 2010	2	10,5	2	10,5	5	26,3	7	36,8	3	15,8	19	360 000	356 046
Cumul 2011	15	10,7	10	7,1	30	21,4	36	25,7	49	35,0	140	369 500	413 167
Cumul 2010	20	12,0	20	12,0	43	25,7	40	24,0	44	26,3	167	350 000	360 486
Comté de Halifax, secteur Est													
Décembre 2011	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7	0	0,0	3	–	–
Décembre 2010	18	78,3	2	8,7	2	8,7	1	4,3	0	0,0	23	187 900	211 761
Cumul 2011	24	31,2	31	40,3	9	11,7	11	14,3	2	2,6	77	269 900	273 999
Cumul 2010	76	67,9	21	18,8	8	7,1	4	3,6	3	2,7	112	205 400	225 743
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Décembre 2011	1	8,3	2	16,7	3	25,0	4	33,3	2	16,7	12	351 000	341 416
Décembre 2010	1	11,1	2	22,2	3	33,3	3	33,3	0	0,0	9	–	–
Cumul 2011	17	10,5	21	13,0	45	27,8	41	25,3	38	23,5	162	347 500	387 509
Cumul 2010	26	14,4	32	17,8	55	30,6	40	22,2	27	15,0	180	328 539	360 971
Halifax (RMR)													
Décembre 2011	1	1,5	7	10,8	10	15,4	17	26,2	30	46,2	65	379 900	473 737
Décembre 2010	25	29,1	12	14,0	16	18,6	21	24,4	12	14,0	86	318 500	316 712
Cumul 2011	85	9,5	128	14,3	187	20,8	241	26,8	257	28,6	898	360 000	400 405
Cumul 2010	197	19,8	191	19,2	210	21,1	192	19,3	205	20,6	995	328 078	352 783

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Déc. 2011				Déc. 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	84	277 824	129	419	72	353 243	101	571	16,7	-21,4	27,7	-26,6
Dartmouth (ville)	84	217 864	102	486	58	216 102	82	538	44,8	0,8	24,4	-9,7
Bedford-Hammonds Plains	28	385 061	89	340	28	362 527	111	340	0,0	6,2	-19,8	0,0
Sackville	27	200 299	84	178	22	173 386	113	176	22,7	15,5	-25,7	1,1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	16	217 138	90	272	28	272 284	132	248	-42,9	-20,3	-31,8	9,7
Comté de Halifax, secteur Est	16	219 081	128	219	14	187 807	118	227	14,3	16,7	8,5	-3,5
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	35	212 983	100	354	26	193 538	120	317	34,6	10,0	-16,7	11,7
Fall River-Beaver Bank	26	245 722	125	262	23	242 526	114	246	13,0	1,3	9,6	6,5
Halifax (RMR)	311	248 893	109	2530	271	265 620	106	2683	16,6	-7,3	2,8	-5,0

Sous-marché	Cumul 2011				Cumul 2010				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1 534	303 398	96		1 459	294 656	106		5,1	3,0	-9,4	
Dartmouth (ville)	1 541	228 690	81		1 449	223 283	74		6,3	2,4	0,1	
Bedford-Hammonds Plains	709	345 403	114		697	327 926	102		1,7	5,3	11,8	
Sackville	447	205 345	91		428	190 739	77		4,4	7,7	18,2	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	442	250 235	98		477	243 174	102		-7,3	2,9	-3,9	
Comté de Halifax, secteur Est	301	195 786	114		299	195 512	98		0,7	0,1	16,3	
Extérieur de la ch. immobilière de H.-Dartmouth	531	175 690	96		501	174 168	94		6,0	0,9	2,1	
Fall River-Beaver Bank	434	279 320	96		426	267 308	106		1,9	4,5	-9,4	
Halifax (RMR)	5 939	259 060	95		5 736	250 911	93		3,5	3,2	1,6	

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques Décembre 2011										
		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 2007=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	109,6	116,3	221	6,4	71,1	755
	Février	604	3,60	5,39	109,7	116,3	221	6,3	71,1	759
	Mars	631	3,60	5,85	109,8	117,0	222	6,3	71,2	769
	Avril	655	3,80	6,25	109,8	117,3	223	6,1	71,4	780
	Mai	639	3,70	5,99	109,9	117,1	223	5,9	71,2	787
	Juin	633	3,60	5,89	110,0	116,7	223	6,0	71,0	781
	Juillet	627	3,50	5,79	110,0	118,0	222	6,0	70,7	778
	Août	604	3,30	5,39	110,0	118,1	221	6,2	70,4	785
	Septembre	604	3,30	5,39	110,0	118,3	220	6,3	70,2	792
	Octobre	598	3,20	5,29	110,0	118,6	219	6,8	69,9	790
	Novembre	607	3,35	5,44	111,3	118,9	218	6,8	69,7	789
	Décembre	592	3,35	5,19	111,6	118,6	218	6,9	69,7	782
2011	Janvier	592	3,35	5,19	111,6	119,5	221	6,7	70,2	778
	Février	607	3,50	5,44	111,6	120,0	222	6,7	70,4	779
	Mars	601	3,50	5,34	111,6	121,3	222	6,6	70,5	780
	Avril	621	3,70	5,69	111,6	121,9	222	6,6	70,2	781
	Mai	616	3,70	5,59	111,6	122,1	223	6,4	70,3	781
	Juin	604	3,50	5,39	111,6	121,5	223	6,3	70,2	786
	Juillet	604	3,50	5,39	111,8	121,8	223	6,3	70,3	788
	Août	604	3,50	5,39	111,8	122,2	224	6,2	70,5	790
	Septembre	592	3,50	5,19	112,6	122,8	225	6,1	70,7	792
	Octobre	598	3,50	5,29	112,6	122,9	225	5,9	70,3	795
	Novembre	598	3,50	5,29	112,6	122,9	225	5,6	70,0	792
	Décembre	598	3,50	5,29		121,6	225	5,4	69,7	795

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2011, *renfermant un volet consacré au financement de l'habitation*

L'Observateur du logement au Canada offre un point de vue national, régional et local du secteur de l'habitation ainsi que d'utiles ressources statistiques en ligne. Il présente en outre une revue annuelle détaillée des tendances et de la situation du logement au Canada. On lance cette année une nouvelle série de tableaux interactifs de données locales portant sur le logement dans plus d'une centaine de municipalités.

Consultez le site www.schl.ca/observateur

64157_2012_M01